

## Energiek vastgoed

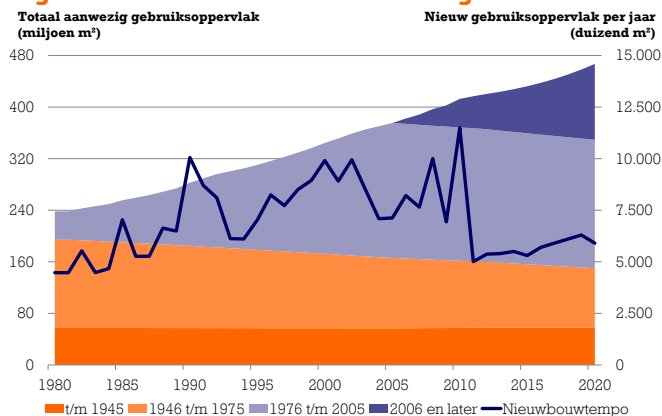
### Circulair bedrijfsmodel begint met energiebesparing

**Energiebesparing in bestaand vastgoed is een belangrijk element binnen de Nederlandse energieambities. De gebouwde omgeving veroorzaakt 35% van het finale energieverbruik. Het terugdringen van dat energiegebruik helpt bedrijven kosten te besparen, creëert werkgelegenheid, verbetert de concurrentiekracht en laat de CO<sub>2</sub> uitstoot dalen. De aandacht voor energiebesparing binnen vastgoed vormt ook een opstap richting circulaire bedrijfsmodellen. Daarin staan het beperken van de energiebehoefte in gebouwen, de overschakeling op hernieuwbare energie en het laten terugkeren van grondstoffen in de keten centraal.**

#### Focus verschuift naar bestaande bouw

De gebouwde omgeving is goed voor 35% van het finale energieverbruik. Een groot deel van de gebouwenvoorraad stamt uit een tijd waarin efficiënt energiegebruik nauwelijks een rol speelde tijdens bouw en ontwerp. De economische crisis en structurele trends als vergrijzing, Het Nieuwe Werken en e-commerce veranderen de behoefte aan nieuwe utiliteitsgebouwen (figuur 1) en leiden tot leegstand. De roep om efficiënt ruimtegebruik maakt het noodzakelijk om bestaande gebouwen tijdens hun levensduur optimaal te benutten.

**Figuur 1 Behoefte aan nieuwbouw gedaald**



Bron: EIB

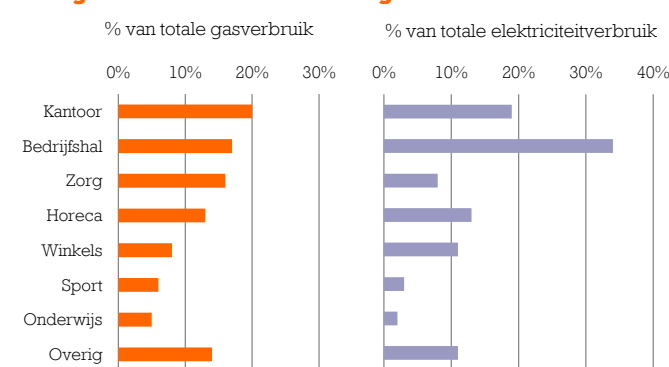
#### Energieakkoord aanjager voor zuinigere woningen

Het Energieakkoord fungeert vooral als aanjager voor energiebesparing in de woningvoorraad. Praktisch alle afspraken uit het akkoord die gaan over de gebouwde omgeving, concentreren zich op de energiebesparing in de woningmarkt. Zo stelt de overheid onder andere extra geld beschikbaar om te zorgen dat de 2,4 miljoen woningen van corporaties in 2022 een gemiddeld energielabel B hebben (in 2013 was dit gemiddeld D).

#### Verplichte besparingsmaatregelen in utiliteitsbouw

Ten opzichte van de woningmarkt is in de utiliteitsbouw sprake van een veel grotere diversiteit aan gebouwen en gebruikers. Het relatief kleine aantal gebouwen dat een energielabel heeft, laat een duidelijke kloof zien tussen de energiezuinige kopgroep, de grote middenmoot en de staart. Van de energiebehoefte in utiliteitsgebouwen komt 20% van kantoren (figuur 2). Voor de utiliteitsbouw is wettelijk vastgelegd dat besparende maatregelen die zich binnen vijf jaar terugverdienen verplicht zijn. Welke maatregelen dit zijn verschilt echter per type pand en gebruiker. In navolging van het Energieakkoord is het Rijk met een lijst met branche brede verplichte maatregelen gekomen. Dit moet de handhaving voor gemeenten vergemakkelijken. Uit eerder onderzoek blijkt dat die handhaving in sommige gemeenten en branches (supermarkten, zorginstellingen) actief wordt nageleefd en in andere minder.

**Figuur 2 Kantoren goed voor 20% van het energieverbruik in utiliteitsgebouwen**



Bron: ECN

### Doorvoeren maatregelen levert forse besparing

In de utiliteitsbouw is een fors besparingspotentieel te realiseren. Ten opzichte van woningen gaat het om veel minder gebouwen die echter wel een hogere energie-intensiteit per m<sup>2</sup> hebben. Alleen al in Nederlandse winkels is het jaarlijks energieverbruik grofweg even groot als dat van 725.000 huishoudens<sup>1</sup>. Het grootste deel van die energie gaat op aan verwarming, koeling en verlichting. Het Energieonderzoek Centrum Nederland (ECN) concludeert dat het doorvoeren van alle wettelijk verplichte maatregelen in utiliteitsgebouwen een potentiële besparing van 29 Petajoule betekent. Dat betekent dat in kantoren, winkels, bedrijfsgebouwen en bij zorg- en onderwijsinstellingen het jaarverbruik van ruim 450.000 huishoudens kan worden bespaard.

### Handhaving hoger op de overheidsagenda

Actievere handhaving op het doorvoeren van verplichte maatregelen zorgt dat het bestaande besparingspotentieel wordt benut en vergroot het bewustzijn in het bedrijfsleven. In navolging van het energieakkoord heeft het Ministerie lagere overheden opgeroepen om bedrijven aan te zetten tot energiebesparing en is er extra budget voor de handhavende omgevingsdiensten (bijvoorbeeld vanuit het VNG Ondersteuningsprogramma Energie). Die beleidsfocus biedt kansen voor bouwers, installateurs en vastgoedpartijen op het gebied van monitoring en renovatie van bestaande gebouwen.

### Energiebesparing opstap voor circulaire economie in gebouwde omgeving

In bredere zin vormt energiebesparing in bestaand vastgoed zowel voor de eigenaar als de gebruiker een opstap naar een circulair bedrijfsmodel. Kort gezegd gaat het om een bedrijfsmodel dat;

- streeft naar het voorkomen van afval tijdens het productie proces;
- een onderscheid maakt tussen biologische (afbreekbare) materialen en technische materialen;
- draaiende wordt gehouden door hernieuwbare energie.

### Benodigde grondstoffen minimaliseren

Het beginpunt voor een circulaire levenscyclus van gebouwen vormt het verminderen van de benodigde grondstoffen, waaronder energie. Hier kan in alle stadia van de levenscyclus van een gebouw (figuur 3) rekening mee worden gehouden. Dit kan zowel door technologische aanpassingen die de eigenaar uitvoert als door wijziging in het gedrag van de gebruiker. Het uitvoeren van energiebesparende maatregelen is een factor die de levensduur van bestaande gebouwen kan verlengen. Dit geldt bijvoorbeeld voor huurwoningen die van energielabel F naar A gaan of kantoren waar energetische verbetering bijdraagt aan verlenging van het huurcontract.

**Figuur 3** Circulair gebruik van gebouwen



Bron: ING Economisch Bureau

### Aandacht voor voldoende investeringscapaciteit

Om de energiebesparingsmogelijkheden op grotere schaal te verwezenlijken is toegang tot financiering essentieel. Vooralsnog blijkt echter in heel Europa dat de investeringen in energiebesparing in gebouwen fors achterblijven bij het benodigde niveau wil men de 2020 energiedoelen halen. Ondanks de (collectieve) voordelen is de urgentie om gebouwen op grote schaal energiezuiniger te maken nog onvoldoende aanwezig. Barrières op dit gebied worden geleidelijk geslecht; onder andere door innovatieve financieringsvormen zoals afbetaling van investeringen via de energierekening of lokale belastingen. Op dit moment is dit echter nog geen gemeengoed. Andere kansen zijn volgens experts bijvoorbeeld het koppelen van gunstigere voorwaarden aan 'groene' hypotheek en het stellen van minimumeisen bij het toekennen van vastgoedfinanciering<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Zie ook de ING publicatie [Energiebesparing in bestaand vastgoed](#)

<sup>2</sup> Zie ook EEFIG - [Energy Efficiency – the first fuel for the EU economy](#) (2015).

**Meer weten?**  
**Kijk op [ING.nl/zakelijk](http://ING.nl/zakelijk)**  
**Of bel met**

**Jan van der Doelen,**  
Sectormanager Bouw,  
Onroerend Goed & Leisure  
**06 5581 2215**

**Thijs Geijer,**  
Sectoreconoom  
**06 1337 9743**

**Volg ons op Twitter:**  
 [INGnl\\_Economie](https://twitter.com/INGnl_Economie)

**Disclaimer**

De informatie in dit rapport geeft de persoonlijke mening weer van de analist(en) en geen enkel deel van de beloning van de analist(en) was, is, of zal direct of indirect gerelateerd zijn aan het opnemen van specifieke aanbevelingen of meningen in dit rapport. De analisten die aan deze publicatie hebben bijgedragen voldoen allen aan de vereisten zoals gesteld door hun nationale toezichhouders aan de uitoefening van hun vak. Deze publicatie is opgesteld namens ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam en slechts bedoeld ter informatie van haar cliënten. ING Bank N.V. is onderdeel van ING Groep N.V. Deze publicatie is geen beleggingsaanbeveling noch een aanbieding of uitnodiging tot koop of verkoop van enig financieel instrument. ING Bank N.V. betreft haar informatie van betrouwbaar geachte bronnen en heeft alle mogelijk zorg betracht om er voor te zorgen dat ten tijde van de publicatie de informatie waarop zij haar visie in dit rapport heeft gebaseerd niet onjuist of misleidend is. ING Bank N.V. geeft geen garantie dat de door haar gebruikte informatie accuraat of compleet is. De informatie in dit rapport kan gewijzigd worden zonder enige vorm van aankondiging. ING Bank N.V. noch één of meer van haar directeuren of werknemers aanvaardt enige aansprakelijkheid voor enig direct of indirect verlies of schade voortkomend uit het gebruik van (de inhoud van) deze publicatie alsmede voor druk- en zetfouten in deze publicatie. Auteursrecht en rechten ter bescherming van gegevensbestanden zijn van toepassing op deze publicatie. Overneming van gegevens uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron wordt vermeld. In Nederland is ING Bank N.V. geregistreerd bij en staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank en de Autoriteit Financiële Markten.